

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2005號

原告 晶澈科技股份有限公司

法定代理人 童子賢

訴訟代理人 初泓陞律師

李筱萱律師

被告 易栗有限公司

法定代理人 李永之

訴訟代理人 楊珮如律師

被告 李永行

訴訟代理人 林伯劭律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年1月14日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告易栗有限公司應給付原告新臺幣68萬8965元及自民國113年7
月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告易栗有限公司負擔百分之30，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣22萬9655元為被告易栗有
限公司供擔保後，得假執行。但被告易栗有限公司如以新臺幣68
萬8965元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告易栗有限公司（下稱易栗公司）負責人李永
之與被告李永行（下稱李永行）為兄弟關係，伊於民國110年
1月31日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約）向易栗公司承
租臺中市○區○○路0段000號（下稱系爭建物）A處（店
面）、B處（騎樓地），作為營運一中商圈之門市使用，租
賃期限自110年2月1日起至113年7月31日止，租金每月新臺

幣（下同）18萬元，易栗公司承諾將系爭建物地下室1樓之一部專供伊貨品存放空間、洗手間及裝設電錶與電路迴路等使用，並由伊自行保管鑰匙並管理該地下室空間。又伊承租時，本係由易栗公司向所有權人陳大鈞承租後轉租給伊，然李永之兄弟間因不明原因，先後於111年1月14日、111年1月18日簽訂房屋租賃契約，改為訴外人宇宙開發有限公司（下稱宇宙公司）向陳大鈞承租後，再由易栗公司向宇宙公司承租，然此形式上租賃結構轉換不影響伊與易栗公司間租約。嗣李永之兄弟間於111年底因故鬧翻，李永行以宇宙公司名義終止與易栗公司間之租約，又於112年10月18日另以訴外人永德開發有限公司（下稱永德公司）名義向陳大鈞承租系爭建物，致出現一屋二租之情形，李永行不斷要求伊改向永德公司簽訂租約、給付租金，甚至於113年2月2日、113年2月7日二度擅闖伊管理使用之地下室區域，違法拆除伊門市電錶、更換門鎖，致伊無電可用陷於無法營業之狀態，易栗公司消極未能排除或防止，且要求伊自行報案。伊承租租賃物供營業使用之租賃目的已不能達成，伊已依民法第423條、第435條、第436條之規定，及系爭租約第7條第5項約定向易栗公司終止租約，並於113年2月28日將租賃物點交返還予易栗公司。易栗公司未依債之本旨交付可供使用之租賃物，伊依民法第423條、第441條反面解釋、第227條第1項準用第226條第1項規定、第436條準用第435條第1項規定，請求擇一判決易栗公司按113年2月無法營業日數共24天比例減少、賠償或返還伊已付之租金共14萬8965元。伊另依民法第261條準用第259條第1款及系爭租約第7條第5項約定，請求易栗公司返還保證金54萬元。又伊原可營業至113年7月31日止，因易栗公司未能確保系爭建物正常管理使用狀態，致伊113年2月間實際只營業5日，計算至租賃期間屆滿日，無法營業日數共計177日，以113年1月營業淨利率即26.61%為計算基準，伊受有營業損失155萬241元。另伊將騎樓地分租予訴外人林好臻，約定租金每月1萬5000元，租期至113年7月3

01 1日，伊就113年2月至7月份租金未能依約收取，所受租金損
02 失9萬元。伊依民法第347條、第353條準用同法第226條、民
03 法第423條、第227條以及系爭租約第7條第5項約定，請求擇
04 一判決易栗公司賠償伊所受損害共164萬241元。又李永行以
05 不同法人名義為形式租賃結構之調整，故意妨害伊之承租暨
06 營業權益之行為，構成權利濫用及違反誠信原則，其逕行毀
07 損地下室門鎖及破壞門市用電之行為，亦具有侵權行為之不
08 法性，伊依民法第184條規定請求李永行賠償伊所受損害共1
09 64萬241元等語。並聲明：1. 易栗公司應給付原告68萬8965
10 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
11 利息。2. 易栗公司應給付原告164萬241元及自起訴狀繕本送
12 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 李永行應給
13 付原告164萬241元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
14 按年息5%計算之利息。4. 第2、3項之給付，如其中任一被告
15 已履行給付義務，另一被告就該被告履行範圍內免除給付義
16 務。5. 願供擔保請准宣告假執行。

17 二、被告則以：

18 （一）易栗公司部分：系爭租約之承租範圍為系爭建物A處、B
19 處，另伊同意地下室供原告無償使用，則就地下室應成立
20 使用借貸契約。伊前與陳大鈞簽訂租約，約定租賃範圍包
21 含地下室，租期自103年8月1日起至108年7月31日止，租
22 期屆滿後，原合約展延至113年7月31日，嗣於111年1月14
23 日陳大鈞改與宇宙公司簽訂租約，則原告於110年1月31日
24 與伊簽訂租約及伊同意地下室供原告無償使用時，伊為合
25 法權利人，李永行於113年2月2日晚間偕鎖匠破壞門鎖進
26 入原告管理使用之地下室區域，破壞用電並更換門鎖，伊
27 收到通知後即於113年2月3日雇工修復，然李永行於113年
28 2月7日再次闖入，將地下室門鎖更換為電子鎖，並再次切
29 斷供電迴路，李永行之不法行為，伊於締約時既無從預
30 見，難認伊有何故意不告知瑕疵之情事，又伊與原告就地
31 下室成立使用借貸關係，應無權利瑕疵擔保規定之適用，

01 況李永行破壞之物為原告在地下室裝設之門鎖及電錶、電
02 線迴路，所有權歸屬原告，並非使用借貸之物，前開設備
03 若有損壞，應由原告自行修繕，或由李永行負回復原狀或
04 損害賠償責任，伊不負任何法律責任，原告請求伊負賠償
05 責任，並無理由。此外，原告無法營業既為李永行所造
06 成，難認伊具有可歸責之事由，原告主張依系爭租約第7
07 條第5項約定終止租約，應無理由。而原告係於113年2月1
08 6日通知提前終止租約，則依系爭租約第7條第3項約定，
09 終止租約之意思表示應於113年4月16日始生效力，租賃關
10 係於113年4月16日終止，伊以保證金扣抵113年3月1日至1
11 13年4月16日之租金，並依系爭租約第7條第3項約定沒收2
12 個月租金數額的保證金，已無餘額，原告請求返還保證金
13 54萬元，並無理由。又原告提前終止租約並於113年2月28
14 日自行撤離門市，則原告請求賠償計算至113年7月31日之
15 營業損失，顯無理由，且原告以自行製作之報表計算銷售
16 額及營業損失，並不可採等語置辯。並聲明：原告之訴駁
17 回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 (二) 李永行則以：陳大鈞已與宇宙公司合意解約，並自112年1
19 0月18日起將系爭建物出租予永德公司，易栗公司已無合
20 法出租權利，原告更無法因而主張占有連鎖，原告對永德
21 公司負責人即伊而言為無權占有人，自不得主張權利。此
22 外，原告並未承租地下室，原告亦是無權占有，原告前對
23 伊提出刑事告訴後，經臺灣臺中地方檢察署為不起訴處
24 分，該不起訴處分書亦肯認原告承租範圍不包括地下室，
25 基於永德公司之承租權，伊更換門鎖係合法保障權利，並
26 無不法侵害原告利益，原告主張伊應負侵權行為損害賠償
27 責任，並無理由。又伊之行為僅有停止他人使用自己的
28 電，並無強行終止原告之占有，原告亦非不得另循合法途
29 徑申請用電，原告出於自己意思與易栗公司終止租約、與
30 林好臻終止租約，並非伊行為直接造成之損害，二者欠缺
31 因果關係，原告請求租約期滿之營業損失，並無理由，且

原告以自行製作之單據主張營業淨利率為26.61%，並無可信度等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

（一）原告主張宇宙公司向陳大鈞承租系爭建物1樓及地下室全部，再將系爭建物A處（店面）、B處（騎樓地），轉租給易栗公司，易栗公司再轉租給原告，原告於110年1月31日與易栗公司簽定系爭租約，租賃期限自110年2月1日至113年7月31日止，每月租金18萬元，保證金54萬元，嗣112年10月18日李永行代表宇宙公司與陳大鈞合意終止租約，改由永德公司向陳大鈞承租系爭建物1樓及地下室全部，租賃期限自112年11月1日至117年10月31日止。李永行為永德公司負責人，於113年2月2日晚上、113年2月7日某時有進入系爭建物地下室拆除原告所裝設之電錶、門鎖等情，業據其提出房屋租賃契約書、LINE對話紀錄、照片等為證（見本院卷第35-48頁、第57-63頁），並為被告所不爭執，堪認為真正。

（二）原告主張：因宇宙公司與陳大鈞合意終止租約，且永德公司向陳大鈞承租系爭建物後向原告主張權利，嗣生李永行拆除電錶、更換門鎖之情事，因易栗公司無法排除，原告已於113年2月16日發函終止租約等語。為被告否認，經查：

1. 按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約。前條規定，於承租人因第三人就租賃物主張權利，致不能為約定之使用、收益者準用之。民法第423條、第435條、第436條分別定有明文。惟承租人按民法第436條規定終止租約，以因第三人就租賃物主張權

01 利，致不能為約定之使用、收益之情形為限。故出租人不
02 僅有忍受承租人為使用、收益租賃物之消極義務，並有使
03 其能依約定使用、收益租賃物之積極義務。倘承租人之使
04 用、收益租賃物受有妨害或妨害之虞時，不問其係基於可
05 歸責於出租人之事由或第三人之行為而生，亦不問其為事
06 實上之侵害或權利之侵害，出租人均負有以適當方法除去
07 及防止之義務(最高法院86年度台上字第3490號民事裁判
08 意旨參照)。

09 2. 於原告承租期間，宇宙公司主張與易栗公司間之租約已提
10 前終止，且宇宙公司與陳大鈞提前終止租約後，改由永德
11 公司向陳大鈞承租系爭建物，永德公司主張易栗公司已無
12 出租權限，要求原告應向永德公司重新締約及繳納租金等
13 情，嗣李永行於113年2月間拆除電錶、更換門鎖，致原告
14 無電可用陷於無法營業之狀態，易栗公司無力排除等情，
15 此有存證信函、照片、臺中市政府警察局第二分局育才派
16 出所受(處)理案件證明單、原告於113年1月11日寄予易栗
17 公司之函文、LINE對話紀錄等附卷可稽(見本院卷第53-6
18 5頁、第111-113頁、第129-130頁)，易栗公司對此亦無
19 爭執。堪認自113年2月間起，於系爭租約租賃關係存續
20 中，因第三人即永德公司就系爭建物主張權利，且客觀上
21 系爭建物不具備可供原告營業所需電力之狀態，易栗公司
22 應負有積極排除之義務而未能排除，易栗公司已不能提供
23 合於約定使用、收益之租賃標的物予原告，雙方間系爭租
24 約之租賃目的已陷於不能達到之狀態，係屬可歸責於易栗
25 公司之事由，堪以認定。

26 3. 又原告已於113年2月16日發函易栗公司，主張依民法第42
27 3條、第435條、第436條規定及系爭租約第7條第5項約定
28 終止系爭租約(見本院卷第67-70頁)，並為易栗公司所
29 不爭執(見本院卷第103頁)，則系爭租約已經原告於113
30 年2月16日合法終止。原告援引民法第436條準用第435條
31 規定終止系爭租約，洵屬有據，則原告依系爭租約第7條

第5項約定終止租約部分，本院自毋庸再為論究，附此敘明。

（三）原告主張：原告已終止租約，並於113年2月28日將系爭建物點交返還予易栗公司，易栗公司應返還保證金54萬元等語。為易栗公司所否認，並以前詞置辯。經查：

1. 按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人固不負返還之責。如租賃關係既已消滅，承租人且無租賃債務不履行之情事，其請求出租人返還押租金，自為法之所許（最高法院83年度台上字第2108號民事裁判意旨參照）。準此，在租賃關係消滅後，承租人如無債務不履行之情事發生，出租人即負有押租金返還之義務。觀系爭租約第8條應受強制執行之事項：

「承租人應於租賃期滿或終止時交還租賃物，按期給付租金或違約時給付違約金，如不履行時均應逕受強制執行。出租人如於承租人結清應付款項、履行本租賃契約所規定之事項並交還租賃物後應返還保證金，如不履行時應逕受強制執行。」（見本院卷第36頁），原告既已終止租約，且於113年2月28日將一中門市撤離完成，提供照片予易栗公司點交，有LINE對話紀錄附卷可參（見本院卷第71頁），是原告請求易栗公司返還保證金54萬元，自屬有據。

2. 易栗公司主張：原告未提前2個月通知，原告為終止租約之意思表示，應於113年4月16日始生效力等語。惟原告依民法第436條規定準用第435條規定於113年2月16日發函合法終止系爭租約，於送達易栗公司發生終止效力，是本件易栗公司應依系爭契約第8條後段約定，返還原告保證金，易栗公司主張應扣抵113年3月至113年4月16日止之租金、沒收2個月租金數額之保證金等語，均屬無據。

（四）原告主張：易栗公司應按113年2月間無法營業日數共24天比例減少、賠償或返還原告已付之租金共14萬8965元等語。為易栗公司所否認，並以前詞置辯。經查：

01 1. 按出租人未盡民法第423條規定義務時，依民法第441條之
02 反面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物使用、收益之
03 期間，應得按其不能使用、收益之程度免其支付租金之義
04 務（最高法院92年度台上字第2640號民事裁判意旨參
05 照）。

06 2. 查李永行於113年2月2日晚上、113年2月7日某時有進入系
07 爭建物地下室拆除原告所裝設之電錶、門鎖，為兩造所不
08 爭執，是原告主張其僅營業113年2月1日、2日、4日、5
09 日、6日，即113年2月份有24日不能營業，應認屬實，依
10 前述說明，原告應得按其不能使用、收益之程度免其支付
11 租金之義務。而原告已交付113年2月份租金18萬元，為11
12 3年2月1日至113年2月29日期間之對價，因易栗公司共有2
13 4日未提供合於約定使用、收益之租賃物予原告正常使
14 用，原告自得免除此期間租金之給付，易栗公司就此期間
15 向原告收受租金，已無法律上之原因，致原告受有損害，
16 原告本得請求易栗公司返還，此部分原告所受之不當得利
17 損害數額為14萬8966元【計算式： $(180000\text{元} \div 29\text{日}) \times 24$
18 $\text{日} = 148965\text{元}$ ，元以下4捨5入】，原告請求易栗公司退還
19 14萬8965元，洵屬有據，應予准許。

20 （五）原告主張：易栗公司未能確保系爭建物正常管理使用狀
21 態，計算至租賃期間屆滿日，無法營業日數共計177日，
22 以營業淨利率26.61%為計算基準，原告受有營業損失共15
23 5萬241元，請求易栗公司賠償等語。為易栗公司所否認，
24 並以前詞置辯。經查：

25 1. 按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
26 補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已
27 定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為
28 所失利益。民法第216條定有明文。又民法第216條規定，
29 損害賠償除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債
30 權人所受損害（積極損害）及所失利益（消極損害）為
31 限。既存利益減少所受之積極損害，須與責任原因事實具

有相當因果關係，始足當之。又依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號民事裁判意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段亦有明文。若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

2. 原告主張受有營業損失155萬241元，雖提出營業人銷售額與稅額申報書及其自行製作之113年1月份報表、銷貨成本細項、營業費用細項為證（見本院卷第73、75、251、253頁），惟上開表格是原告自行製作，且就銷貨收入達94萬1601元部分，原告並未提出原始憑證資料，以供本院核對，自難遽認原告主張113年1月份之營業淨利率高達26.61%，係屬真正，原告主張應依此計算賠償金額，自難採信。且考量商業經營之盈虧，與經營方式、景氣良窳、市場條件等因素習習相關，若僅以原告於113年1月之獲利情形逕予推估其於原訂剩餘租期之預期營業利益損失，未免失之過偏。經本院多次請原告提出相關資料，但原告迄至本件言詞辯論終結前並未提出任何積極證據證明上揭主張與事實相符。此外，原告自承已於一中商圈另覓營業處所，則原告既已另覓他處營業，自無營業損失。雖原告主張該營業處是其在臺中商圈另行拓點之既定經營計劃，然未舉證證明，是本件依原告所提之證據資料，不足以證明原告受有營業損失，則原告請求易栗公司負損害賠償之責任，即無可採。

（六）原告主張：原告將騎樓地分租予林好臻，約定租金每月1萬5000元，租期至113年7月31日，原告就113年2月至7月

份租金未能依約收取，所受租金損失9萬元，請求易栗公司賠償等語。為易栗公司所否認，並以前詞置辯。經查：

1. 按基於同一原因事實受有損害並受有利益者，其請求之賠償金額，應扣除所受之利益。民法第216條之1定有明文。
2. 經查，原告與林好臻簽有租賃契約（見本院卷第77頁），則原告已具有取得租金之客觀確定性，因可歸責於易栗公司之事由致給付不能，原告於113年2月16日發函終止租約，無法再繼續取得租金，即為其所失之利益。原告固主張所失可得預期之利益為9萬元（即113年2月至7月份共6個月租金），惟原告自113年2月起即未再繳納租金（原告得請求易栗公司返還2月份租金14萬8965元，已如前述），故就113年2月起至113年7月31日止共計6個月之租金108萬元，原告既免再支出，依上揭說明，自亦應扣除之。經扣除後，原告並無利益損失，是原告請求易栗公司賠償，自屬無據。

（七）原告主張：李永行以不同法人名義為形式租賃結構之調整，故意妨害原告之承租暨營業權益之行徑構成權利濫用及違反誠信原則，其逕行毀損地下室門鎖及破壞門市用電之行為，亦具有侵權行為之不法性，原告依民法第184條規定請求李永行賠償原告所受損害164萬241元等語。為李永行所否認，並以前詞置辯。經查：

1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條定有明文。而依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。就歸責事由而言，無論行為人因作為或不作為而生之侵權責任，均以行為人

負有注意義務為前提，在當事人間無一定之特殊關係(如當事人間為不相識之陌生人)之情形下，行為人對於他人並不負一般防範損害之注意義務。又就違法性而論，倘行為人所從事者為社會上一般正常之交易行為或經濟活動，除被害人能證明其具有不法性外，亦難概認為侵害行為，以維護侵權行為制度在於兼顧「權益保護」與「行為自由」之旨意(最高法院100年度台上字第328號民事裁判意旨參照)。

2. 原告主張依民法第184條規定請求李永行賠償所受損害，無非係以李永行以不同法人名義為形式租賃結構之調整、妨害原告之承租權為其依據。然宇宙公司欲與陳大鈞提前終止租約，改由永德公司向陳大鈞承租，乃屬宇宙公司就租約終止權之正當行使，自毋需事先徵求原告之同意，難認客觀上有何不法之情事，自無從認定李永行之行為應成立侵權行為，是原告主張構成權利濫用及違反誠信原則，亦不足採信。至於原告主張李永行破壞門鎖、用電乙事，固然屬實，然因原告並未提出積極證據資料證明其因提前終止租約而受有損害，已如上述，也未提出因果關係之證據，原告既不能證明此部分之事實，則其主張因此受有損害，請求李永行賠償164萬241元，即無理由。

四、綜上所述，原告請求易栗公司返還保證金54萬元、返還租金14萬8965元，合計68萬8965元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年7月23日（見本院卷第97頁）起，至清償日止，按年息5%計算之利息為理由，應予准許；惟原告逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、原告、易栗公司均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，核無不合，爰均酌定相當之擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其他攻擊防禦方法，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日

03 民事第六庭 法 官 謝慧敏

04 正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日

08 書記官 張隆成